



Meland
Kommune

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra
arealplan-ID 125620150002

NOTAT

Avvik mellom KPA for Meland kommune 2014-2025 og områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane



Innledning

I dette vedlegg gjennomgås avvik mellom kommuneplan for Meland kommune 2014-2015 og områdeplanen for Midtmarka og Rotemyrane.

Avvik er registrert kronologisk i forhold til kommuneplanens bestemmelser. I tillegg til redegjørelse av avvikene er det foretatt en vurdering av de enkelte forhold og foretatt en faglig vurdering av avvikets konsekvens.

Pkt. 1 og 2 i denne redegjørelse omhandler avvik mellom kommuneplanens og områdeplanens plandokumenter.

Pkt. 3 til 9 omfatter avvik mellom kommuneplanens bestemmelser og bestemmelser i områdeplanen for Midtmarka og Rotemyrane.

Sammenfattende er følgende avvik registrert og vurdert:


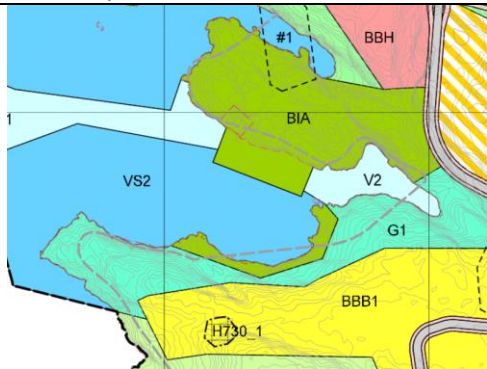
AVVIK MOT KOMMUNEPLANENS PLANDOKUMENT

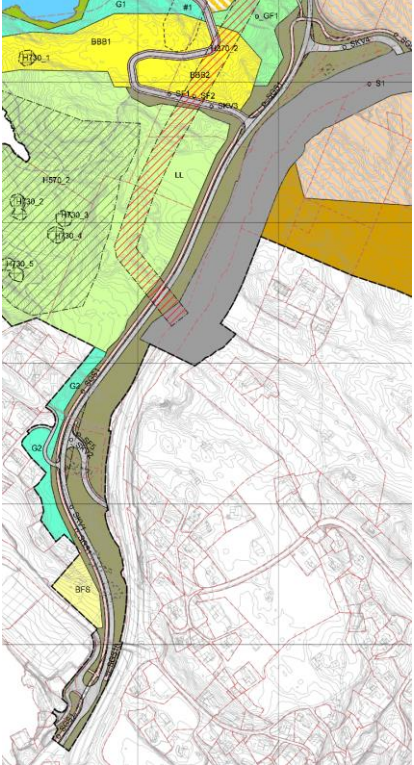
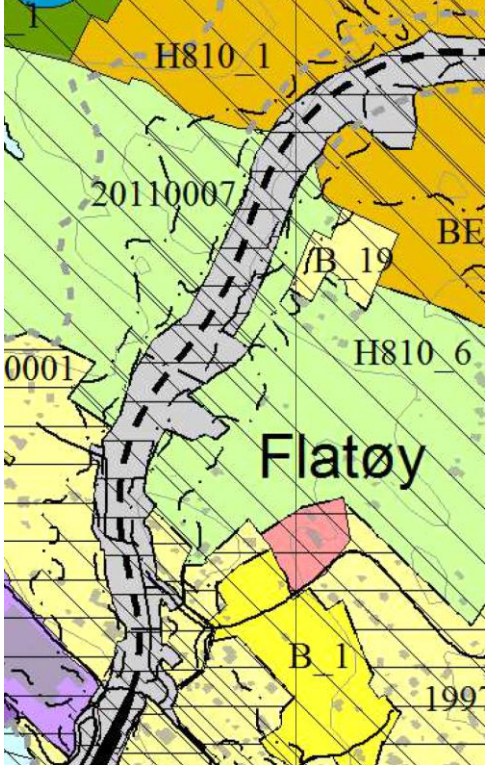
1. Arealer avsatt til idrett (sjøsport) i kommuneplanen er justert i områdeplanen
2. områdeplanen regulerer for lokalvei mellom planområdet og kollektivknutepunkt sør på Flatøy. Slik infrastruktur er ikke hensyntatt i gjeldende kommuneplan.

AVVIK MOT KOMMUNEPLANENS BESTEMMELSER

3. §1.5.6 Område med særskilt rekkjefølgje, jf. pbl §11-9 nr. 4
4. §1.6 Krav om byggjegrener, leikeareal, utnyttning, funksjonskrav m.m. jf. pbl § 11-9, nr 5 og 8
5. §1.6.9 Arealutnyttelse
6. §1.6.9 Tab.4 - Krav til parkering
7. §1.6.13 Areal for opphald ute (MUA)
8. §1.6.14 Tilhøve mellom busetnad og tomt
9. §2.1.3 Næringsområde, jf pbl § 11-10 nr 2

Avvik mellom KPA for Meland kommune 2014-2025 og områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane PLANDOKUMENT

1	Plassering av sjøsportssenter	Kommuneplanens arealdel 2014- 2025	
		<i>Beskrivelse</i>	<i>Illustrasjon fra plandokument (KPA)</i>
		I kommuneplan er det regulert for et sjøsportssenter på Langeset ved Skitnedalen (I_1). Arealformålet har et samlet areal på ca. 15.7 daa.	
		Områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane	
		<i>Beskrivelse</i>	<i>Illustrasjon fra plandokument (områdeplan)</i>
		I Områdeplanen er det avsatt areal for et sjøsportssenter på Langholmen (BIA). I tillegg er sjøfronten på Langeset ned mot Skitnedalsviken regulert for sjøsport. Totalt er det samlede areal på 15,6 daa.	
Vurdering av avvik			
<p>Arealene på Langeset er bratte med vanskelig tilkomst. Lavtliggende arealer har lite sol.</p> <p>Arealene på Langholmen tilbyr bedre tilkomst til sjø og bedre solforhold. I tillegg åpnes for korte avstander mellom regulert barnehage (BBH), barneskole og sjøsportssenter. Områdeplanens plassering av sjøsportssenteret åpner i større grad for sambruk mellom institusjonene. I samsvar med kommuneplanen åpner områdeplanen også for etablering av anlegg i strandsonen på Langeset.</p> <p>I områdeplanen er fleksibilitet, muligheter for sambruk og gode klimatiske forhold er vektlagt ved planlegging av sjøsportssenteret.</p> <p>En samlet og helhetlig vurdering av avviket konkluderer derfor med at områdeplanens lokalisering av sjøsportssenter er god og innfrir kommuneplanens ambisjoner knyttet til tilretteleggelse for sjøsport.</p>			

	Kommuneplanens arealdel 2014- 2025	
	<i>Illustrasjon fra plandokument (områdeplan)</i>	<i>Illustrasjon fra plandokument (KPA)</i>
		
2	Etablering av lokalvei	Beskrivelse av avvik
		I områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane er det regulert for lokalvei samt gang- og sykkelvei mellom kollektivknutepunkt sør på Flatøy og planområdet (jevnfør illustrasjoner over). Videre vil det bli igangsatt planarbeid for å føre gang- og sykkelvei videre over Hagelsundet bru og fram til Knarvik. Dette arbeid håndteres via egen plan. Aktuelle Lokalvei inkludert gang- og sykkelvei er ikke hensyntatt i kommuneplanen. Lokalvei er regulert inn mot arealer som i kommuneplanen er avsatt til samferdsel (E39).
		Vurdering av avvik
		Regulering av lokalvei inkludert gang og sykkelforbindelse reflekterer flere forhold: <ul style="list-style-type: none"> • Pr. 14.06 2017 ble det via en revidering av planprogrammet åpnet for å vurdere lokalveiløsninger mellom kollektivknutepunkt sør på Flatøy og planområdet. Årsaket til dette var at Statens Vegvesen på nåværende tidspunkt ikke ønskede å vurdere et nytt planfritt kryss i planområdet. I dialog med Statens Vegvesen ble det bestemt at nytt planfritt kryss skal detaljreguleres etter løsninger for igangsatt kommunedelplan for E39 (jf. pkt. 3 i denne beskrivelse) er avklart. Regulert lokalvei skal sikre adkomst til planområdet fram til nytt planfritt kryss mot E39 kan detaljreguleres og etableres. • Ny lokalvei vil sikre alternativ trafikkavvikling i tilfelle E39 i perioder må stenges for trafikk. Da det per i dag ikke finnes slik alternativ infrastruktur på Flatøy er veistrekningen sårbar blant annet med tanke på håndtering av større ulykker. Ny lokalvei skal avbøte på dette. • Ny lokalvei omfatter også gang- og sykkelforbindelse til kollektivknutepunkt sør på Flatøy. Dette tiltak vil stimulere til bruk av kollektivtransport herunder sikre at barn og unge får en trykk adkomstvei til kollektivknutepunktet. Ny gang

og sykkelvei fra kollektivknutepunktet sør på Flatøy og til Knarvik (egen reguleringsplan), vil være et sentralt bidrag for å oppnå nasjonale målsetninger om 0-vekst i biltrafikken herunder også miljø-målsetninger beskrevet i vedtatt planprogram.

- Ny lokalvei vil i all vesentlighet bedre trafiksikkerheten og sikre tryggere skoleveier for eksisterende og nye boliger.

For ytterlig beskrivelse av lokalvei inkludert gang- og sykkelvei vises til kvalitetsplan, mobilitetsplan samt planbeskrivelse.

Etablering av lokalvei vil i enkelte sammenhenger medføre ulempe. Det er redegjort for disse i vedlegg til denne områdeplan og det vises blant annet til vedlagte støyutredning samt notat vedrørende omdisponering av landbruksareal. Ulemper knyttet til tiltaket kan sammenfattes med følgende:

- Etablering av ny lokalvei vil øke støynivåene ved eksisterende boliger noe. Det vises i denne sammenheng til vedlegg 29 *Vegtrafikkstøy*. I dette dokument beskrives en mindre økning av støynivået for boliger nærmest planlagt lokalvei.
- Etablering av ny lokalvei vil redusere landbruksarealet regulert med planformål LL. Det er foretatt en utredning rundt dette og det vises til vedlegg 21 *Landbruksfaglig utredning Flatøy*. I dette dokumentet beskrives problemstillingen og muligheter for omdisponering av matjord lokalt på eiendommen.

Samlet sett vurderes etablering av en lokalvei inkludert gang- og sykkelforbindelse fra kollektivknutepunktet sør på Flatøy og fram til Knarvik å være en kvalitet for kommunen og for utvikling av det aktuelle planområde. Regulerte løsninger vurderes å være gunstige med tanke på å øke mulighetene for bruk av sykkel som framkomstmiddel over på kortere avstander. I et beredskapsperspektiv til etablering av en lokalvei være gunstig og sikre større fleksibilitet med tanke på trafikkavvikling. Endelig åpner etablering av en lokalvei for adkomst til planområdet fram til nytt planfritt kryss mot E39 kan etableres. I denne sammenheng understekes det at en lokalvei ikke skal være et alternativ til et planfritt kryss mot E39, men utelukkende et tilskudd til den helhetlig trafikk-løsning. I en helhetlig sammenheng er det fortsatt avgjørende at et planfritt kryss mellom E39 og planområdet etableres. I områdeplanens bestemmelser er det derfor satt rekkefølgekrav til regulering og etablering av et slikt planfritt kryss.

Avvik mellom KPA for Meland kommune 2014-2025 og områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane

PLANBESTEMMELSER

3	§1.5.6 Område med særskilt rekkefølge, jf. pbl §11-9 nr. 4	Kommuneplanens arealdel 2014- 2025
		<i>Plankrav</i>
		For området Midtmarka (BE_1) og Rotemyra (BE_2) må planfritt kryss med E 39 vere etablert før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak.
		Områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane
		<i>Beskrivelse av løsning</i>
		I områdeplanen er etablering av planfritt kryss mot E39 vurdert og det er utarbeidet forslag til plassering og utforming av dette. Løsninger har fortløpende vært diskutert med Statens Vegvesen. Statens Vegvesen har konkludert med at man ikke ønsker å ta stilling til et planfritt kryss ved Midtmarka og Rotemyrane på nåværende tidspunkt. Dette skyldes at myndigheten har igangsatt egen kommunedelplan for E39. Denne plan skal legge retningslinjer for utvidelse av E39 herunder etablering av ny Hagelsundet Bru. Nytt planfritt kryss må tilpasses denne planen og kan derfor ikke reguleres før konkrete løsninger for ny E39 og bru er valg. I samråd med Statens Vegvesen har man valgt følgende løsning:
		<ul style="list-style-type: none"> • Det vises til plandokument. Innenfor samferdselsområdene SAA1 og SAA2 åpnes det for detaljregulering av planfritt kryss mot E39. Avsatte arealer er av en størrelse som muliggjør ulike kryssløsninger. • Det vises til planbestemmelser § 7.7 hvor det stilles rekkefølgekrav til ferdigstilling av toplanskryss innen det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygninger innenfor SAA1, SAA2, BS5 og BKB3-BKB4 (i praksis fase 3 jf. planbeskrivelse).
		Fram til nytt planfritt kryss er etablert vil ny lokalvei mellom kollektivknutepunkt og Knarvik sikre tilkomst til planområdet (jf. pkt. 2 i denne beskrivelse). For ytterlig informasjon om løsninger vises til planbeskrivelse og mobilitetsplan vedlagt denne plansak.
		Vurdering av avvik
		Med bakgrunn i innspill fra Statens Vegvesen har det ikke vært mulig å regulere et planfritt kryss mot E39 i denne områdeplan. Målsetningen har derfor vært å sikre at det etableres et planfritt kryss når Statens Vegvesen åpner for dette. I plandokument er dette sikret gjennom å avsette arealer. Områdeplanen er fleksibel mht. valg av kryssløsning da størrelsen på avsatte arealer åpner for flere krysskonsepter. I bestemmelsene er det satt rekkefølgekrav for etablering av planfritt kryss. Det er derfor vår mening at kommuneplanens intensjon om å sikre at det etableres planfritt kryss mot E39 som led i en utbygging av Midtmarka og Rotemyrane er ivarettatt på en tilfredsstillende måte.

4	§1.6 Krav om byggjeregrensar, leikeareal, utnytting, funksjonskrav m.m. jf. pbl § 11-9, nr 5 og 8	Kommuneplanens arealdel 2014- 2025
		<i>Plankrav</i>
		Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast langs stranda. Bygningar og anlegg må ikkje stenge korridorar og passasjer ned til og langs strandlina, med mindre betre alternativ er sikra. Etablerte stiar skal takast i vare.
		Områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane
		<i>Beskrivelse av løysning</i>
		I områdeplanen er det tatt hensyn til at det skal være mulig å gå langs strandsonen. Det legges blant annet til rette for etablering av en ny kyststi. Denne er vist i plandokument med en intensjonslinje og beskrevet i kvalitetsplan og planbeskrivelse. Videre er det i planbestemmelser satt krav til etablering av kyststien (jf. §7.5). Byggeområde BKB4 strekker seg helt ned til sjølinjen. Det vises til illustrasjonsplan og planbestemmelser (jf. § 3.2.5) som sikrer at det etableres offentlig tilgjengelige forbindelse i dette byggeområde.
		I tillegg til kyststi etableres et turstisystem som skal skape forbindelse mellom offentlig parkeringsplass/ buss-stopp ved E39 og Håøya. I planområdet finnes det i dag stiforbindelse mellom E39 og Håøya. Deler av dette stianlegg beholdes og utbedres mens andre deler av stianlegget vil bli endret. Nytt turstisystem innenfor planområdet er behandlet i kvalitetsplan, mobilitetsplan samt planbeskrivelsen. Hoved-trasse er regulert med eget formål jf. plandokument. Videre stiller planbestemmelsene krav til utforming og etablering av stisystemet, jf. § 3.2.4 og §7.7.
		Vurdering av avvik
		Avvik mellom kommuneplan og denne områdeplan omhandler primært kommuneplanens krav til at etablerte stianlegg skal bevares. I områdeplanen vil kun deler av stianlegget bevares og utvikles, mens andre deler legges om. Hensikten med dette avviket fra kommuneplanen er å sikre et best mulig tilbud for turgåere, herunder at mest mulig av stianleggene kan utformes innenfor kravene om universell utforming. Områdeplanen åpner også for å øke stibredder og det anbefales dekker som i større grad enn i dag reduserer fare for fall. Samlet sett er det vår vurdering av områdeplanen ivaretar intensjonene i kommuneplanens bestemmelse (sikre allmenhetens rettigheter for bruk av turterreng). I tillegg til dette stiller områdeplanen økte krav til kvaliteten på turstiene og øker dermed attraktiviteten.

5	§1.6.9 Arealutnyttelse	Kommuneplanens arealdel 2014- 2025																																																																																																				
		<i>Plankrav</i>																																																																																																				
		I reguleringsplanane skal det leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad i byggeområda B_5, B_6, B_8, B_9, B_17, BE_1 og BE_2.																																																																																																				
		Områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane																																																																																																				
		<i>Beskrivelse av løysning</i> Områdeplanen åpner for en konsentrert utvikling av byggeområdene BE1 og BE2 i Midtmarka og Rotemyrane. I kvalitetsplanen og planbeskrivelsen er det lagt føringer for valg av bygningstyper, herunder også organisering, utforming og materialbruk i bygninger. For byggeområdene ved Skitnedalsviken (BBB1 og BBB2) er det valgt å bruke arealformål «boligbebyggelse». Dette arealformål åpner også for boligbebyggelse som ikke er konsentrert og dermed i strid med kommuneplanen. Dette er avbøtt gjennom planbestemmelser § 4.1.2b der det beskrives at man innenfor byggeområdene kan etableres en konsentrert boligbebyggelse. I tillegg er det for denne områdeplan utarbeidet en kvalitetsplan som tydelig signaliserer hvilken type bebyggelse som kan etableres innenfor byggeområdene. Kvalitetsplanen skal legge til grunn for kommende detaljplanlegging av byggeområdene jf. planbestemmelser § 2.1.2 og § 2.5.1																																																																																																				
Vurdering av avvik																																																																																																						
Det vurderes ikke å være avvik mellom kommuneplan og områdeplan på dette område.																																																																																																						
6	§1.6.9 Tab.4 - Krav til parkering	Kommuneplanens arealdel 2014- 2025																																																																																																				
		<i>Beskrivelse av krav i KPA</i>	<i>Illustrasjon</i>																																																																																																			
Kommuneplanen inneholder en parkeringsnorm (jf. illustrasjon). Denne åpner for en større parkeringsdekning enn det som er beskrevet i områdeplanen. For bilparkering angir kommuneplanen maksimum og minimumskrav til parkering. For sykkelparkering angis kun minimumskrav. For boligbebyggelse med mer enn 5 boliger tilsier kommuneplanen eksempelvis at det skal etableres minimum 1.5 parkeringsplasser pr. bolig og maksimum 2. Tilsvarende skal det for boligbebyggelse med mer enn 5 boliger minimum etableres 0,5 parkeringsplasser for sykkel pr. bolig.		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Føremål / verksemd</th> <th colspan="2">Minstekrav til parkeringstal pr. eining i have til føremål (bil og sykkel)</th> <th>Maksimumkrav til parkeringstal pr. eining i have til føremål (berre bil)</th> </tr> <tr> <th>Føremål / verksemd</th> <th>Eining</th> <th>Sykkel</th> <th>Bil</th> <th>Bil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rekkjehus / bustad med ≤ 4 einingar</td> <td>Eining</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Rekkjehus / bustad med ≤ 5 einingar</td> <td>Eining</td> <td>0,5</td> <td>1,5¹</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Fritidsbustad</td> <td>Brukseening</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Nauset med eiga gar., ber., utv.</td> <td>Brukseening</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Lager</td> <td>250m² (BRA)</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Forretning</td> <td>40m² (BRA)</td> <td>0,2</td> <td>1¹</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Småbåtlegg med ≥ 20 plassar</td> <td>3 båt plassar</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Småbåtlegg med ≥ 20 plassar</td> <td>3 båt plassar</td> <td>0,3</td> <td>1¹</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Helseinstitusjon</td> <td>Årsverk</td> <td>0,2</td> <td>0,5¹</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Skule og barnehage</td> <td>tilsett</td> <td>0,2</td> <td>0,6¹</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Barn < 8 år</td> <td>0</td> <td>0,2¹</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Barn > 8 år</td> <td>0,6</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Fotballbane</td> <td>Bane</td> <td>25</td> <td>25 ¹⁺²</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Møtts- og samsjehull</td> <td>Hall</td> <td>60</td> <td>60 ¹⁺²</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>Høtel / overnatting</td> <td>Gjesterom</td> <td>0,5</td> <td>0,6¹</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Treningssenter</td> <td>50m² (BRA)</td> <td>0,5</td> <td>1¹</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Kontor</td> <td>50m² (BRA)</td> <td>0,5</td> <td>1¹</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Industri / verkstad</td> <td>100m²</td> <td>0</td> <td>1¹</td> <td>1,5</td> </tr> </tbody> </table>		Føremål / verksemd		Minstekrav til parkeringstal pr. eining i have til føremål (bil og sykkel)		Maksimumkrav til parkeringstal pr. eining i have til føremål (berre bil)	Føremål / verksemd	Eining	Sykkel	Bil	Bil	Rekkjehus / bustad med ≤ 4 einingar	Eining	0	2	2	Rekkjehus / bustad med ≤ 5 einingar	Eining	0,5	1,5 ¹	2	Fritidsbustad	Brukseening	0	1	2	Nauset med eiga gar., ber., utv.	Brukseening	0	1	1	Lager	250m ² (BRA)	0	1	1	Forretning	40m ² (BRA)	0,2	1 ¹	1,5	Småbåtlegg med ≥ 20 plassar	3 båt plassar	0	1	3	Småbåtlegg med ≥ 20 plassar	3 båt plassar	0,3	1 ¹	3	Helseinstitusjon	Årsverk	0,2	0,5 ¹	1	Skule og barnehage	tilsett	0,2	0,6 ¹	1	Barn < 8 år	0	0,2 ¹	0,5		Barn > 8 år	0,6	0	0	Fotballbane	Bane	25	25 ¹⁺²	25	Møtts- og samsjehull	Hall	60	60 ¹⁺²	80	Høtel / overnatting	Gjesterom	0,5	0,6 ¹	1	Treningssenter	50m ² (BRA)	0,5	1 ¹	1	Kontor	50m ² (BRA)	0,5	1 ¹	1	Industri / verkstad	100m ²	0	1 ¹	1,5
Føremål / verksemd		Minstekrav til parkeringstal pr. eining i have til føremål (bil og sykkel)		Maksimumkrav til parkeringstal pr. eining i have til føremål (berre bil)																																																																																																		
Føremål / verksemd	Eining	Sykkel	Bil	Bil																																																																																																		
Rekkjehus / bustad med ≤ 4 einingar	Eining	0	2	2																																																																																																		
Rekkjehus / bustad med ≤ 5 einingar	Eining	0,5	1,5 ¹	2																																																																																																		
Fritidsbustad	Brukseening	0	1	2																																																																																																		
Nauset med eiga gar., ber., utv.	Brukseening	0	1	1																																																																																																		
Lager	250m ² (BRA)	0	1	1																																																																																																		
Forretning	40m ² (BRA)	0,2	1 ¹	1,5																																																																																																		
Småbåtlegg med ≥ 20 plassar	3 båt plassar	0	1	3																																																																																																		
Småbåtlegg med ≥ 20 plassar	3 båt plassar	0,3	1 ¹	3																																																																																																		
Helseinstitusjon	Årsverk	0,2	0,5 ¹	1																																																																																																		
Skule og barnehage	tilsett	0,2	0,6 ¹	1																																																																																																		
	Barn < 8 år	0	0,2 ¹	0,5																																																																																																		
	Barn > 8 år	0,6	0	0																																																																																																		
Fotballbane	Bane	25	25 ¹⁺²	25																																																																																																		
Møtts- og samsjehull	Hall	60	60 ¹⁺²	80																																																																																																		
Høtel / overnatting	Gjesterom	0,5	0,6 ¹	1																																																																																																		
Treningssenter	50m ² (BRA)	0,5	1 ¹	1																																																																																																		
Kontor	50m ² (BRA)	0,5	1 ¹	1																																																																																																		
Industri / verkstad	100m ²	0	1 ¹	1,5																																																																																																		

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane

Beskrivelse av løsning

Parkeringsdekning, herunder også utforming av parkeringsanlegg, er omtalt i kvalitetsplan, mobilitetsplan og planbeskrivelse. I planbestemmelser er det satt krav til maksimal parkeringsdekning for bil og minimumsparkering for sykkel.

Ved sammenstilling av krav til parkering i kommuneplan og områdeplan registreres det at kommuneplanen åpner for betydelig mer bilparkering og mindre sykkelparkering enn det som anbefales i områdeplanen for Midtmarka og Rotemyrane.

I områdeplanen variere maksimale krav til bilparkering avhengig av byggeområde og byggetidspunkt. Maksimale parkeringskrav for boliger variere eksempelvis mellom 1,4 og 0,9 parkeringsplasser pr. 100m2 bolig.

For sykkelparkering er minimumskravet 2 plasser pr. 100m2 bolig uavhengig av byggeområde.

Illustrasjon

FUNKSJON	BEREGNINGSGRUNNLAG	FASE 1			FASE 2					FASE 3					
		planformål			planformål					planformål					
		TRR	BRA	BIB	B11	B12	B13	B14	B15	B16	B17	B18	SVA1	SVA2	B19
forretning, handel	1 000m2 BBA	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	sykkel	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
kontor	1 000m2 BBA		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	sykkel		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
service	1 000m2 BBA		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	sykkel		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
hotell	pr. gjesterom											0,4			
	sykkel											0,2			
sjøport	RS (stk.)		20												
	sykkel		20												
barnehage	RS (stk.)		10	10	10	10	10							10	
	sykkel		20	20	20	20	20							20	
skole	RS (stk.)							20							
	sykkel							100							
idrettsanlegg	RS (stk.)							5					20	20	
	sykkel							10				40	40		
bolig	100m2 BBA	1,4	1,4	1,4	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
	sykkel	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
fritidsbebyggelse	100m2 BBA											1			1
	sykkel											2			2
uthus/naust	100m2 BBA												1		
	sykkel												2		

Vurdering av avvik

Områdeplanens anbefalte parkeringsdekning reflekter at man i samsvar med vedtatt planprogram ønsker å etablere en 10-minuttersby som i mindre grad forutsetter bruk av bil for å gjennomføre daglige gjøremål. Avstander mellom bolig, handel, skole, barnehage og fritidstilbud er små og bruk av gange eller sykkel som framkomstmiddel er gode. For utdypende beskrivelse av planprinsippet vises det særlig til kvalitetsplanen.

Ved full utbygget lokalvei inkludert gang- og sykkelforbindelse mellom kollektivknutepunktet sør på Flatøy og Knarvik (jf. mobilitetsplan) vil bruk av sykkel på litt større avstander også være konkurransedyktige.

Redusert parkeringsdekning for bilparkering og økt fokus på gående og syklende reflekterer også nasjonale målsetninger og 0-vekst i biltrafikken. Samlet sett er det derfor vår vurdering at områdeplanens anbefalte løsninger for parkeringsdekning er akseptable og gunstige med tanke på å oppnå utviklingsmålene beskrevet i vedtatt planprogram.

7	§1.6.13 Areal for opphald ute (MUA)	Kommuneplanens arealdel 2014- 2025
		<i>Plankrav</i>
		Arealkrav
		I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min 50 m ² pr. bueining og felles leikeareal MUA = min. 50 m ² pr. bueining.
		Områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane
		<i>Beskrivelse av løysning</i>
		I områdeplanens planbestemmelse § 4.1.9 er det beskrevet følgende arealkrav til utopphaldsareal:
		<ul style="list-style-type: none"> • <i>I område for frittliggande småhus skal det setjast av eit privat uteopphaldsareal på 25 m² pr. bueining og felles uteopphaldsareal inkludert leikeareal på minst 50 m² pr. 100 m² BRA bustad.</i> • <i>I område for bustad i blokk og innanfor sentrumsføremål skal det setjast av eit privat uteopphaldsareal på minst 7 m² pr. bueining og felles uteopphaldsareal inkludert leikeareal på minst 25 m² pr. 100 m² BRA bustad. Inntil 15 m² av felles uteareal kan dekkast inn i offentlege rom.</i> • <i>Minst 10 m² av kravet til felles uteopphaldsareal skal løysast på eigen grunn, inntil 3 m² av desse kan leggast på tak.</i>
		Det er i områdeplanen satt ulike krav til uteopphaldsareal, basert på type bebyggelse. Arealkravene til uteareal i områdeplanen er generelt noe lavere enn det som kommuneplanen beskriver. Dette begrunnes med følgende:
		<ul style="list-style-type: none"> • Områdeplanen søker å legge til rette for en tett og relativ urban utvikling av byggeområdene. Kommuneplanens arealkrav til uteopphaldsareal reflekter krav som man tradisjonelt vil forventet ivaretatt ved rekkehusbebyggelse og eneboliger. Den aktuelle områdeplan omfatter leilighetsbyggeri og tett-lav bebyggelse. Slike boliger lar seg ikke etablert med privat uteopphaldsareal på 50m². • Alle byggeområder vil legge opp mot et stort sammenhengende grøntområde (jevnfør plankart, - planformål o_gf). Dette grøntområde skal opparbeides som et sammenhengende friområde for lek, opphold og ulike friluftaktiviteter. Arealene vil i stor grad ivareta framtidige beboers behov for uteopphaldsareal med kort avstand fra bolig. Det vises i denne sammenheng til kvalitetsplan og illustrasjonsplan. • Uteopphaldsarealer innenfor byggeområdene skal opparbeides med en BGF-faktor på 0,4 (jevnfør planbestemmelser §2.1.2 e). Dette forutsetter at uteopphaldsarealer innenfor byggeområdene utføres som attraktive grønne byrom med høy brukskvalitet.
Vurdering av avvik		
I samsvar med vedtatt planprogram er det i områdeplanen langt til rette for tett bebyggelse og høy utnytting. En stor del av boligene vil bli utformet som leiligheter og byggeområdene vil få urbane kvaliteter. Arealkrav til private uterom, beskrevet i gjeldende kommuneplan, hensyntar i liten grad slike bygningsstrukturer. Generelt anbefales det derfor et mindre privat uteopphaldsareal enn det som er beskrevet i gjeldende plan.		
For å sikre at alle boliger får attraktive uteopphaldsarealer er det i områdeplanen stilt strenge krav til felles uteopphaldsområder innenfor byggeområdene. Videre er det stilt		

		<p>høye krav til de offentlige uteområdene (o_GF) som anbefales tilrettelagt for et bredt spekter av utomhusaktiviteter.</p> <p>En samlet vurdering av avviket konkluderer derfor med at det i dette tilfelle er formålstjenlig å avvike fra kommuneplanens bestemmelse.</p>
8	§1.6.14 Tilhøve mellom busetnad og tomt	<p>Kommuneplanens arealdel 2014- 2025</p>
		<p><i>Plankrav</i></p>
		<p>Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.</p>
		<p>Områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane</p>
		<p><i>Beskrivelse av løysning</i></p>
		<p>I samsvar med vedtatt planprogram er det innenfor planområdet regulert for en urban bebyggelse med relativ høy utnyttning. Maksimal utnyttelsesgrad innenfor byggeområdene er oppgitt i planbestemmelse § 4.1.1. i samme paragraf er det satt krav til maksimal byggehøyde.</p> <p>Det understrekes at man i områdeplanen har valgt å oppgi maksimal utnyttelsesgrad som %BRA og ikke %BYA som benyttes i kommuneplanens bestemmelse. Bruk av % BRA vil i høyere grad sikre bygningsområdenes samlede arealbruk legges til grunn for utvikling av byggeområdene.</p> <p>Byggeområder innenfor denne områdeplan har et bebygd areal (BYA) på ca. 50%. For hele planområdet vil det samlede bebygde areal (BYA) være under 30%.</p>
		<p>Vurdering av avvik</p>
		<p>Avviket mellom kommuneplan og områdeplan reflekterer vedtatte planprograms ambisjon om å legge til rette for en tett bygningsstruktur med urbane kvaliteter. For å oppnå dette er utnyttelsesgraden for de enkelte byggerområder økt noe utover det som kommuneplanen beskriver.</p> <p>Det orienteres om at høy arealutnyttelse i denne områdeplan kompenseres ved nærhet til store sammenhengende friområder.</p> <p>En for høy tomteutnyttelse vil kunne medføre reduserte kvaliteter i tilstøtende uterom. I denne sammenheng er det derfor viktig at man setter entydige krav til maksimal arealutnyttelse. Områdeplanen anbefaler derfor at man setter krav til % BRA i kommende detaljplaner og byggesaker.</p> <p>En samlet vurdering av avviket konkluderer derfor med at det i dette tilfelle er formålstjenlig å avvike fra kommuneplanens bestemmelse.</p>

9	§2.1.3 Næringsområde, jf pbl § 11-10 nr 2	Kommuneplanens arealdel 2014- 2025
		<i>Plankrav</i>
		I næringsområda skal det setjast av areal til vegetasjonsskjerm (buffer) mot tilgrensande område eller område med innsyn til næringsområdet. Internt i næringsområda skal det setjast av ein grønstruktur som viser noko av dei opphavlege terrengformasjonane. Grønstruktur og skjerming mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere min. 5 % av tomtearealet, jf pbl § 11-9 nr 6 og 8.
		Områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane
		<i>Beskrivelse av løysning</i>
		For å sikre at planområdet kan utvikles innanfor prinsippene om en 10-minuttersby er det en forutsetning at næringsfunksjoner, bolig og offentlig service samlokaliseres. Dette vil sikre korte avstander, - noe som igjen vil bevirke at daglige gjøremål i størst mulig grad kan gjennomføres uten bruk av bil. Med bakgrunn i dette har man ved utvikling av denne områdeplan valg å avvike kommuneplanens krav til avgrensing mellom næringsfunksjoner og eksempelvis boliger. Det orienteres om at man innenfor den aktuelle områdeplan ikke åpner for næringstyper som vurderes å medføre negative konsekvenser for tilstøtende byggeri (herunder eksempelvis industri).
		Vurdering av avvik
		For å oppnå målsetninger om en bærekraftig områdeutvikling, beskrevet i vedtatt planprogram, er det blant annet viktig å samlokalisere ulike funksjoner. Dette prinsipp vil også bidra til å sikre en urban utvikling av planområdet. § 2.1.3 i gjeldende kommuneplan har til formål å unngå konflikter mellom næringsområder og tilstøtende funksjoner. I denne områdeplan åpnes til ikke for næringstyper som vurderes å være konfliktskapende med tilstøtende funksjoner (herunder eksempelvis industri). En samlet vurdering av avviket konkluderer derfor med at det i dette tilfelle er formålstjenlig å samlokalisere næring med planområdets øvrige funksjoner. Avvik fra kommuneplanens bestemmelse kan i dette tilfelle bidra til en positiv utvikling av planområdet.